

市民総合体育館、市立図書館及びスポーツセンターの複合施設化に関する整備基本計画【概要版】

1 検討の概要（P1～）

- 市民総合体育館と図書館は耐震性の不足や老朽化の問題を抱えており、大規模改修（耐震化・長寿命化）または建替えが必要な状況です。
- 平成28年度（2016年度）に策定した「藤井寺市公共施設再編基本計画」では、周辺のグラウンドも含めた体育館、図書館の複合化（民間施設も含めた機能再編による建替え等）を検討する方針を示しており、その後も継続的に検討を進めてきました。しかしながら、大規模改修、複合化いずれの場合でも、本市の財政規模から見て大きな負担を伴う事業であることから、市民・利用者のニーズを反映しつつ、財政負担に配慮した整備内容を検討する必要があります。
- 令和3年度（2021年度）は、体育館、図書館の複合化を行う場合のモデルプランや事業スケジュール、民間活力導入による事業手法等について検討しました。また、藤井寺市複合施設整備検討委員会を設置し、これまでに把握している市民・利用者のニーズを踏まえ、将来も見据えた体育館、図書館、グラウンドの機能・規模等のあり方を検討し、モデルプランの設定について意見を提示していただきました。

【施設の概要】

■ 体育館、図書館

施設		建築年	延床面積	備考
市民総合体育館	本館(アリーナ、多目的室、卓球場、トレーニング室等)	昭和51年(1976年)	4,845.58㎡	旧耐震(改修未実施)
	心技館(柔剣道場、会議室)	平成7年(1995年)	2,463.26㎡	新耐震
	市民プール(屋外)	昭和51年(1976年)	—	
図書館	展示室(1F)	昭和56年(1981年)	2,254.17㎡	旧耐震(改修未実施)
	開架・閲覧室(2F)			

■ グラウンド、テニスコート

施設		利用種目	備考
スポーツセンター	グラウンド2面	ソフトボール、少年軟式野球、サッカー、グラウンドゴルフ等	夜間照明付
青少年運動広場	グラウンド2面	ソフトボール、少年軟式野球、サッカー、グラウンドゴルフ等	
大井テニスコート	砂入人工芝コート4面	テニス	



2 複合化を行う場合の条件の考え方（P23～）

（1）複合化における市民プールの考え方

- 市民プールは夏休みの開設期間中に約1万人の方が利用するなど、市民にとって気軽に利用できるレクリエーションの場となっています。一方、屋外施設であるために開設期間が限られ、年間の大半は未稼働の状態となっていることから、複合化を想定する場合には、土地の有効活用面で非効率な状態となります。
- 年間を通じて利用できる施設とするためには、屋内型の温水プールとして整備する必要がありますが、他都市での公共屋内プールの事例を見ると、年間あたり1～2億円近いコスト（整備費、運営費）が必要であり、使用料金についても大人700円～800円程度と、現状よりも割高な料金設定にならざるを得ない状況です。加えて、事業費全てを利用者負担とした場合においては、さらに高額な料金設定となることが予想されます。

以上の点を踏まえ、複合化を進める場合においては、屋外屋内にかかわらず、公設公営による新たなプール整備は想定しないものとし、既存施設の有効活用（民間プールや近隣市のプール施設の利用促進等）や、民間と連携した多様なレクリエーション機会の提供など、市民の方に引き続き気軽に利用していただけるサービス提供のあり方を検討します。

（2）複合化における必要機能、適正規模の考え方（体育館、図書館、グラウンド等）

■ 体育館

- 新耐震基準で建設されている心技館は有効活用が可能であり、また整備費用の軽減を図るという観点からも改修して利用することを想定します。

主な機能・諸室	現状	機能、規模の考え方
メインアリーナ	1,516㎡ (45m×33m) ※バドミントン6面、バレー3面、バスケットボール2面、ソフトテニス2面	・現状同等の規模を想定。 ・指定管理導入による休館日廃止や、時間区分の細分化（現状3コマ→4コマ）を行い、利用コマ数を拡大。
サブアリーナ	なし	・整備に伴う財政負担と、設置による効果を考慮した上で、新設の必要性を判断。
観覧席	762席(ベンチ式)	・休憩や待機の間所として機能は維持するが、利用ニーズに応じた規模の縮小も想定。
多目的室	2室計 405㎡	・多目的室：利用ニーズにより適正規模を設定。
卓球場	180㎡ (個人使用:8台常設)	・卓球場：個人使用向けとして今後も維持。
トレーニング室	225㎡	・トレーニング室：利用ニーズにより適正規模を設定。
柔道場	(心技館3F) 221㎡	・多目的室との兼用化を想定。
剣道場	(心技館3F) 230㎡	
会議室	(心技館2F) 5室計370㎡	・利用ニーズにより適正規模を設定するとともに、多目的室との兼用化を想定。
インテリホール	入口で靴を履き替え	・規模の適正化の観点から運用方法を見直し。

■ 図書館

主な機能・諸室	現状	機能、規模の考え方
開架・閲覧スペース	・蔵書数14.1万冊 ・開架冊数7.6万冊 (うち一般書:4.8万冊 児童書:2.4万冊 他、新聞・雑誌、視聴覚資料など) ・一般用、児童用の閲覧スペースが混在 (約527㎡) ・閲覧用の座席数 56席	・市内全体で蔵書数20万冊、開架冊数10万冊以上を想定。 ・閲覧スペースの規模(現状約527㎡)を拡大し、一般用、児童用のスペースを分離。
関連諸室	学習室、視聴覚室等	・利用ニーズを踏まえて機能、規模を見直し。
書庫 バックヤード	・収容能力8万冊 ・書籍以外にも、古文書等を暫定的に保管	・蔵書数に応じて適正規模を確保。 ・古文書等については他施設への移管を前提とする。 (庁内での調整) ・積載荷重(※)や動線を考慮し適切な配置を検討。 ※民間施設に入居する場合、建築コストや賃料条件に影響するため。
展示スペース	出土品(修羅 他)、実物模型・ジオラマ等、その他展示品	・他施設への移管を前提とする。(庁内での調整)

2 複合化を行う場合の条件の考え方（P28～）

（前ページからの続き）

■グラウンド、テニスコート

主な機能	現状	機能、規模の考え方
グラウンド	（スポーツセンター） ・規模：17,110㎡（2面） ・種目：ソフトボール、野球、サッカー等 ・ナイター照明設備あり ・防災拠点（防災関係機関活動拠点、応急仮設住宅建設予定地） （青少年運動広場Aグラウンド） ・規模：9,451㎡ ・種目：ソフトボール、野球等 ・ナイター照明設備なし ・防災拠点（自衛隊災害派遣集結場所、災害時用臨時ヘリポート、応急仮設住宅建設予定地） （青少年運動広場Bグラウンド） ・規模：9,996㎡ ・種目：サッカー、グラウンドゴルフ等 ・ナイター照明設備なし ・防災拠点（Aグラウンドに同じ）	・野球・ソフトボール、サッカーについては、現状は最大4面の同時利用が可能であるが、最大3面に集約化することを想定。集約することで、同時利用は最大3面となるが、より大きな面積を必要とする競技に対応できるものとする。 ・野球とサッカーの競技形態の違いを踏まえ、両者の兼用によるグラウンド運用は避ける。 ・夜間の利用需要を踏まえ、ナイター照明設備を完備する。 ・防災拠点の機能が円滑に発揮できるよう、まとまった配置形態（グラウンド2面分の広さ）を維持する。
テニスコート	（大井テニスコート） ・コート4面（砂入人工芝） ・ナイター照明設備なし	・現状同等の規模を想定。

（3）複合化における機能配置の考え方

■土地利用の方向性、機能の再編・再配置の考え方

- ▶ 北側敷地（体育館側）では浸水リスクや用途地域上の課題はありますが、建物配置の工夫等によってその影響を低減することも可能と考えられます。
- ▶ 南側敷地（スポーツセンター側）は周辺道路の状況や交通処理の面で制約があります。また、北側敷地にグラウンドを集約する場合、夜間照明の新設が困難であるなど、解消の難しい課題があります。
- ▶ これらの点を踏まえ、複合化を行う場合においては、体育館、図書館の機能を北側敷地に集約し、南側敷地にはグラウンド機能を集約することが望ましいと考えられます。
- ▶ 大井テニスコートについては、近隣の大井水みらいセンター内の「大井ふれあいランド」に移転することを想定し、検討を進めます。テニスコートを移設する場合は、大井テニスコートの規模（4面）を基本とします。なお、流域9市町村の共同施設であることから、改変範囲は最小限に留めた上で、関係機関との協議を踏まえて施設配置を検討します。



■北側敷地に体育館・図書館を集約する場合のイメージ



3 事業の実現化に向けた条件等の整理（P32～）

（1）事業手法の想定

- ▶ 複合化事業を進めるにあたっては、従来の手法（※1）か、民間事業者と連携したPPP・PFI手法（※2）のいずれかを選択することになります。
- ▶ 従来の手法の場合、施設整備費の一部は補助金や起債により調達可能ですが、一般財源から多額の整備費を一度に拠出する必要があります。
- ▶ PPP・PFI手法においては、補助金や起債で賄えない部分を民間資金の活用で補い、財政負担を平準化することが可能です。また、効率的な事業実施によるコスト縮減やサービスの向上の観点で見ると、民間の創意工夫やノウハウを発揮できるPPP・PFI手法は有効な手段であり、体育館や図書館の建替え等の事業手法として活用した事例も多く見られます。

以上の点を踏まえ、複合化事業を具体化するにあたっては、PPP・PFI手法の活用を想定し、民間事業者との対話等を継続しながら、より効率的・効果的な実現化方策を検討します。

※1 従来の手法

施設整備（設計、工事等）、施設の管理運営に係る各業務について、個別に業務発注等を行う。必要な資金調達は市が行い、補助金の活用、起債による調達（ただし調達枠に制限あり）、一般財源からの拠出等により賄う。

	基本計画	条件整理	設計		建設工事	維持管理運営	施設整備の資金調達
	市	市	基本設計	実施設計	市	市 運営（直営）	市
従来手法			市 ↓ 仕様発注 設計企業	市 ↓ 仕様発注 設計企業	市 ↓ 仕様発注 建設企業	市 ↓ 仕様発注（維持管理） 維持管理企業	・補助金 ・起債 ・一般財源

※2 PPP・PFI手法

PPP（Public-Private Partnership）とは民間と連携した事業手法を示す広義の概念であり、PFI（Private-Finance Initiative）とはPPPのうち、PFI法に基づく具体的な事業手法。PFIでは施設整備から管理運営の各業務を包括的に実施する民間事業者を公募し、選定された事業者は民間の創意工夫やノウハウを活かして施設整備、管理運営を行う。管理運営期間は一般的に15～20年といった長期間が設定される。

資金調達については一般的に、市が調達する部分（補助金、起債、一般財源）と、事業者が調達する部分（金融機関からの借入等により資金調達し、後年度に市から割賦返済を受ける）に区分される。

	基本計画	条件整理	事業契約	設計		建設工事	維持管理運営	施設整備の資金調達
	市	市	市	基本設計	実施設計	市	市	市
PFI（一般的な例）		市 ↓ 公算支援業務（PFI・PFI等） コンサルタント等	市 ↓ 事業契約 性能発注 PFI事業者（※）	市	市	市	市 ↓ PFI事業者を指定管理者に指定 維持管理企業 運営企業	・補助金 ・起債 補助金・起債以外の部分は事業者が金融機関等から調達し、事業期間中に市から割賦返済を受ける

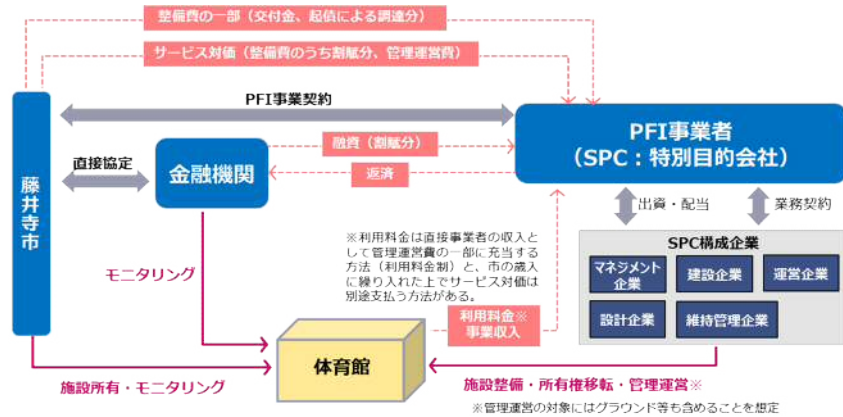
※PFI事業者とは、施設整備、管理運営、資金調達の一連の業務を行うための事業体（一般的には特別目的会社を設立）であり、設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業等により構成される。PFI事業者は市との事業契約に基づき、性能発注による要求水準を満たすよう各業務を行う。性能発注では従来手法の仕様発注に比べ、民間の創意工夫やノウハウが発揮しやすい。

■ 体育館の事業手法の検討

- 近年の整備事例を見ると、PFI（BTO方式：Build-Transfer-Operate）によるものが見られます。
- 体育館は社会体育施設としての役割のみならず、防災拠点など多面的な役割を有することから、公共施設としての継続性が求められる施設であり、市が所有権を有した上で適切に管理することが望ましいと考えられます。

以上の点を踏まえ、体育館の事業手法はPFI（BTO方式）を有力な手法として想定しつつ、事業者意見や財政支出の削減見込み等を踏まえて、様々な選択肢も考慮しながら検討します。

＜体育館の事業手法をPFI（BTO方式）とする場合のイメージ＞

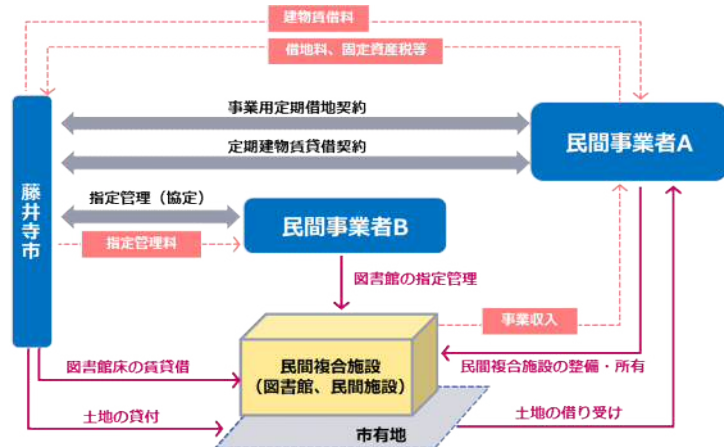


■ 図書館の事業手法の検討

- 整備した施設を指定管理者制度により運営する方式、PFI（BTO方式：管理運営は指定管理）による方式、体育館の事業手法で触れた賃貸借方式など様々な事例が見られます。
- 賃貸借方式については、初期整備費用の負担の平準化に加え、借地料等の収入で整備費用の一部を相殺することが可能であり、財政負担の軽減にも寄与します。さらに、今後のサービスの 변화と機能・規模の柔軟な見直しも想定される状況にあっては、固定的な施設を所有しない手法の方が合理的であると考えられます。

以上の点を踏まえ、民間事業者が整備・所有する施設の一部を賃借する方式を想定し、検討します。

＜図書館の事業手法を賃貸借方式とする場合のイメージ＞



※事業手法の検討にあたっては、体育館・図書館ともに、市民サービスの向上と維持管理運営費用の削減の観点から、指定管理による管理運営も視野に今後の検討を進めます。

（2）事業スケジュールの想定（PPP・PFI手法により複合化事業を進める場合）

- 体育館については、現施設の稼働率が高く、防災拠点としての役割があるなど、一時閉館による影響が大きいことを踏まえ、アリーナ等の新施設を建設後に既存施設を除却する手順を想定します。図書館については除却跡地を活用した民間との複合施設に入居することを想定します。
- この手順で進めた場合、事業の着手から最終的な図書館の移転オープンまで長期間に渡ることから、事業期間短縮の工夫等について引き続き検討を行います。

年度	工程（例）
1年目	事業公募
2年目	事業契約、新体育館の設計着手
3年目	設計、テニスコート移設
4年目	新体育館の建設等工事着手
5年目	新体育館の建設等工事
6年目	新体育館のオープン、現体育館等の除却（民間用地の事業公募 ※）
7年目	借地等契約、民間複合施設の設計着手
8年目	設計、民間複合施設建設着手
9年目	複合施設供用開始、図書館移転オープン、現図書館除却、グラウンド再整備

※体育館整備・跡地複合施設の一体提案による事業公募とするか、2期に分けて別公募事業とするかについては、検討が必要。

（3）事業者サウンディング調査における主な意見

- PPP・PFI手法により複合化事業を進める場合、民間事業者側の参入意向の把握や、事業者の意見を踏まえた事業条件の検討が重要となるため、公募による事業者との対話を実施し、事業者の意見把握等を行いました。

対話項目	主な意見等
敷地の設定、機能配置について	・北側敷地は外環状線からの視認性の面では劣るものの、民間収益事業を展開する上で致命的という程ではない。 ・南側敷地は視認性の面では良いが、中央分離帯があり、出入の方向が限定されることや、高低差があることが課題。
施設の機能、管理運営方法等について	（体育館） ・運営については、市からの指定管理料も含めた利用料金制であれば事業としての魅力は感じる。 （図書館） ・10万冊の開架であれば1,500㎡は必要ではないか。
事業期間について	・体育館は15年から20年の期間で大規模修繕を含めない形とすることが一般的。図書館については民間施設との複合を想定するのであれば、20年または30年の期間で提案に委ねることも考えられる。

（４）想定される事業費

■複合化の事業費の想定（仮定した事業モデルに基づく試算）

- 体育館、図書館の整備・運営条件を下記の通り設定して試算すると、事業期間中に必要な財政支出（施設の整備費、テナント入居賃料と借地料等収入の差引額等の合計）として、約41億円（税込）が見込まれます。

試算条件		財政支出
体育館	- 心技館を改修して活用。隣接して新アリーナ棟を建設。 - 新アリーナ棟はメインアリーナ（現状と同規模）、サブアリーナ（バレーボール1面）で構成し、延床面積は約4,500㎡と想定。 - 事業手法はPFI（BTO方式）、運営期間は20年間と想定。 - 整備費の調達は、補助金（学校施設環境改善交付金）、起債の活用と、残りをPFI事業者による民間資金調達（運営期間中に市から事業者へ割賦返済）とする。 - 歳出項目として、心技館の改修費用、新アリーナ等の建設費用、既存体育館及びプールの除却費等、歳入項目として補助金を見込む。	約41億円 （税込）
図書館	- 体育館等跡地に整備する複合施設にテナント入居。 - 入居面積は1,500㎡、入居期間は30年間と想定。 - 歳出項目として、既存図書館の除却費、入居時の初期投資費用（内装等工事、書棚整備）、期間中のテナント料、歳入項目として借地料、固定資産税等収入を見込む。	
グラウンド	テニスコート及びグラウンドの移転に伴う整地及び舗装等の費用、フェンス等の撤去・新設費用を想定。	

【参考】既存施設を大規模改修（耐震化・長寿命化）する場合の事業費

- 体育館、図書館の大規模改修を行う場合の条件を下記の通り設定して試算すると、耐震化・長寿命化により令和32年度（2050年度）まで継続使用する場合の財政支出として、約33億円（税込）が見込まれます。

試算条件		財政支出
体育館	- 本館の耐震補強、アリーナへの空調設置および関連工事、その他設計監理等の費用として約6億円を見込む。 - 改修費のうち耐震補強と空調設置分については補助金（学校施設環境改善交付金：約3千万円）を活用、残りは起債調達と一般財源からの拠出により賄う。	約33億円 （税込） ※将来的に建替費用が別途必要
図書館	耐震補強工事、設計監理等の費用として約2千万円を見込む。	
共通	体育館、図書館ともに、老朽化した既存建物を継続使用するための長期修繕費用（令和32年度（2050年度）までの総費用）として、約24億円（屋根、外壁、電気設備等の修繕費）を見込む。	

（１）財政への影響分析の考え方

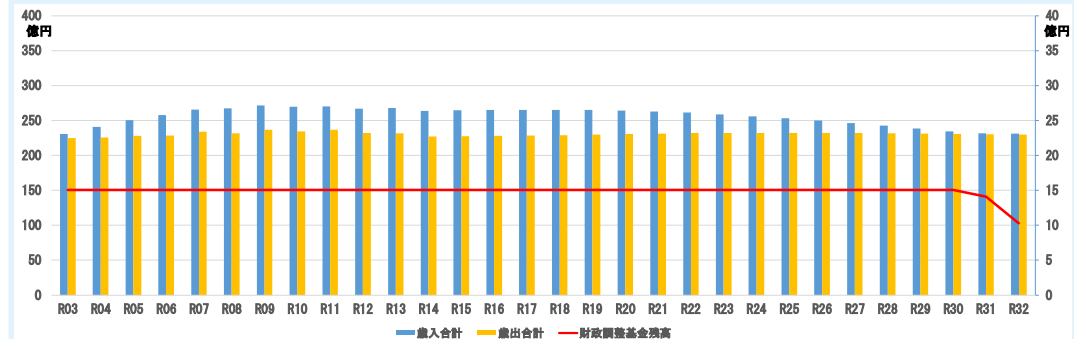
- 複合化、大規模改修（耐震化・長寿命化）いずれの場合でも、今後の厳しい財政状況の下での事業実施となり、整備や改修に約30億円から40億円の大きな費用を要するため、将来の財政にとって過度な負担とならないことを検証する必要があります。そこで、想定した事業費用が財政に与える影響を検証するため、令和2年度（2020年度）を基準として令和32年度（2050年度）までの30年間の中長期的な財政シミュレーション（歳入・歳出）を実施しました。

（２）財政への影響分析の実施

■財政シミュレーションの実施

- 直近年度の決算状況をもとに推計した収支見通し等の財政資料を参考に、内閣府が公表する「中長期の経済財政に関する試算（令和3年7月21日）」から見込まれる名目経済成長率・物価上昇率といった経済指標の見通しや平成28年3月に策定した藤井寺市人口ビジョンに基づく全体人口や高齢者・年少人口等の将来人口の変動、さらに新型コロナウイルス感染症拡大による歳入・歳出への影響等を加味するとともに、藤井寺市行財政改革アクションプラン2020による行財政改革の目標額などを考慮した長期的な財政シミュレーション（以下「基本モデル」という）を作成しました。
- 今回作成した基本モデルによると、今後の財政収支は、一定の期間は歳入が歳出を上回るものの、期間の後半では人口減少による歳入減少や高齢化に伴う扶助費等の歳出増加により、収支差が拮抗する予想となっています。

■歳入・歳出及び財政調整基金残高の推移（基本モデル）



■事業費捻出に向けた課題

- 基本モデルによると、長期的には各年度の歳入・歳出の収支差が拮抗し、財政調整基金残高の取崩しが生じる結果となりました。こうした財政状況下において複合化、大規模改修（耐震化・長寿命化）いずれかの事業を実施する場合、現在の投資的経費水準（普通建設事業費等）の範囲内で優先的に事業費を割り当て、他の投資的経費を抑えるといった取捨選択が求められます。
- 複合化を実施するための具体的な目安としては、1年間あたりの投資的経費の規模（約8億1千万円）のうち約2割（年間あたりの目安：約1億7千万円（※））を本事業に優先して充てることで実現可能であると考えられます。一方、事業費を少しでも抑え、投資的経費に占める割合を小さくすることができれば、他の施策や事業に与える影響も抑えられます。事業実施を実現するためには、本市の全体的な取組として、引き続き持続可能な行財政運営を推進するとともに、事業費の縮減のための工夫や民間事業による収入の拡大など、歳出・歳入双方から財政負担軽減について検討を進めることが求められます。

（※）新アリーナ棟・心技館改修・図書館初期投資費用等の支払い（起債償還やPFIによる割賦返済）が重なり、財政負担が一時的に増加する期間における支出目安額

（３）検討を踏まえた今後の進め方

- 令和4年度は財政状況を注視するとともに市民ニーズの把握に努め、複合化とするか、大規模改修（耐震化・長寿命化）とするか、本計画内容を踏まえた検討を行います。
- 複合化または大規模改修（耐震化・長寿命化）の方針決定後、事業の実現に向けた準備等を円滑に進めるため、庁内の実施体制の強化を図ることも想定します。